

شركة تنمية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير الفحص المحدود	-
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة	١
قائمة الدخل الدورية المجمعة	٢
قائمة الأجل الشامل الدورية المجمعة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة	٦ - ٤٣

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة / رئيس و اعضاء مجلس إدارة شركة تنمية للإستثمار العقاري

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية المجمعة لشركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتبعة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية المجمعة الدورية.

الاستنتاج

فى ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى المجمع لشركة تنمية للإستثمار العقاري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالى وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات

أشرف علي حافظ
س م م ١٢٣٤١



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٢٢

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو المعهد الأمريكى للمحاسبين القانونيين (AICPA)

القاهرة في : ١١ مايو ٢٠٢٦

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة
في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٣٨ ٣٧٢ ٣١٧	٣٨ ٤١٧ ٩٢٩	(١٤)	أصول ثابتة (بالصافي)
٢٣ ٧٢٠ ٧٥٢	٢٣ ٦٢٢ ١٣٣	(١٥)	إستثمارات عقارية (بالصافي)
١١١ ٢٨٥ ١٠٣	١١٥ ٧٣٧ ٦٦٢	(١٦)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١	(٢٠)	ودائع صيانة
١٧٤ ٤٩٥ ٨٧٣	١٧٨ ٨٩٥ ٤٢٥		اجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٧٤٨ ٣٠٣	٥ ٤٠٢ ٣٣١	(١٨)	عملاء (بالصافي)
١٢ ٧٢٥ ١١٤	١٣ ٦٦٨ ٨٣٤	(١٩)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١ ٨٧٨	١ ٢٧٩ ٠٤٩	(١-٣١)	مستحق من أطراف ذوي علاقة
١٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣	١١٤ ٩٨٨ ٨٨٧	(٢١)	نقدية وما في حكمها (بالصافي)
١٢٢ ٥٧٢ ٦٢٨	١٣٥ ٣٣٩ ١٠١		اجمالي الأصول المتداولة
٢٩٧ ٠٦٨ ٥٠١	٣١٤ ٢٣٤ ٥٢٦		اجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	(٢٢)	رأس المال المصدر والمنقوع
١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	(٢٣)	إحتياطي ناتج عن عملية الإنقسام
٣ ٢٣٦ ٩٠٧	٥ ١١٠ ٣٠٥		إحتياطي قانوني
٨٤ ٤١٩ ٨٨٤	٨٩ ٣٩٦ ٨٠٠		أرباح مرحلة
٢٤٨ ١٠٥ ٧٣٩	٢٥٤ ٩٥٦ ٠٥٣		حقوق ملكية لمساهمي الشركة الأم
٩ ١٠٨ ٣٠٠	٩ ٥٦٧ ٢٣٠	(٣٢)	الحقوق الغير مسيطرة
٢٥٧ ٢١٤ ٠٣٩	٢٦٤ ٥٢٣ ٢٨٣		اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٤ ٨١٥ ٣٦٤	٥ ٢٨٩ ٢١٠	(١١)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
١٠ ٧١٠ ٨٦٩	١٢ ٤٤٧ ١٠٧	(٢-١٧)	إلتزام رسم التحسين
١٥ ٥٢٦ ٢٣٣	١٧ ٧٣٦ ٣١٧		اجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤٢٥ ٦٥٢	٢ ٣٤٦ ٣١٧	(٢٤)	موردين وأوراق دفع
١٠٧ ٠٧٣	٩٤ ٢٠٤	(٢-٣١)	مستحق الى أطراف ذوي علاقة
٥ ٩٨٤ ٧٩٣	٩ ٩٤٤ ٣٩٨	(٢٥)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	(٢-١٧)	إلتزام رسم التحسين
٩ ٩٠٢ ٦٦٢	١١ ٦٨١ ٩٥٨	(١-١٢)	ضريبة الدخل المستحقة
٢٤ ٣٢٨ ٢٢٩	٣١ ٩٧٤ ٩٢٦		اجمالي الإلتزامات المتداولة
٣٩ ٨٥٤ ٤٦٢	٤٩ ٧١١ ٢٤٣		اجمالي الإلتزامات
٢٩٧ ٠٦٨ ٥٠١	٣١٤ ٢٣٤ ٥٢٦		اجمالي حقوق الملكية والالتزامات

- الإيضاحات المتصلة المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها

- تقرير الفحص المحدود "مرفق"

العضو المنتدب
محاسب / هشام الفار

Hesham El

محاسب / حسن مصطفى
He

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر	الثلاثة أشهر	إيضاح	
من ٢٠٢٥/٠١/١	من ٢٠٢٦/٠١/١		
حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١	حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١	رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩ ٥٧٢ ٤١٦	١٠ ٩٠٠ ٨٠٨	(٧)	الإيرادات من عقود العملاء
(١ ٠٩١ ٢٣٢)	(١ ١٣٨ ٠٦٤)	(٨)	تكاليف الإيرادات
٨ ٤٨١ ١٨٤	٩ ٧٦٢ ٧٤٤		مجموع الربح
			يضاف / (يخصم) :
٨٩ ٠٤٢	١٩٤ ٦٨٥		إيرادات أخرى
٦ ٧٢٧ ١٩٢	٤ ٠٤٠ ٠٨٩		عائد ودائع لأجل
(٣ ٠٥٣ ٤٧٨)	(٤ ١٣٣ ٠٠٤)	(٩)	مصروفات عمومية وإدارية
١٢ ٢٤٣ ٩٤٠	٩ ٨٦٤ ٥١٤		صافي أرباح العام قبل الضرائب
(٣ ٥١١ ٨٥١)	(٢ ٥٥٥ ٢٧٠)	(١٢-٢)	ضرائب الدخل
٨ ٧٣٢ ٠٨٩	٧ ٣٠٩ ٢٤٤		صافي أرباح العام بعد الضرائب
			يوزع كما يلي :
٨ ٣٠٥ ١٠٦	٦ ٨٥٠ ٣١٤		نصيب مساهمي الشركة الأم
٤٢٦ ٩٨٣	٤٥٨ ٩٣٠	(٣٢)	نصيب الحقوق الغير مسيطرة
٨ ٧٣٢ ٠٨٩	٧ ٣٠٩ ٢٤٤		
٠,٠٥٧	٠,٠٤٧	(١٣)	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي أرباح العام (جنيه مصري / سهم)

- تعتبر الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلثة اشهر من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١ جنيه مصري	الثلثة اشهر من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١ جنيه مصري	
٨ ٧٣٢ ٠٨٩	٧ ٣٠٩ ٢٤٤	صافي أرباح الدخل الشامل عن الفترة
٨ ٧٣٢ ٠٨٩	٧ ٣٠٩ ٢٤٤	إجمالي الدخل الشامل عن السنة
٨ ٣٠٥ ١٠٦	٦ ٨٥٠ ٣١٤	يوزع كما يلي :
٤٢٦ ٩٨٣	٤٥٨ ٩٣٠	نصيب مساهمي الشركة الأم
٨ ٧٣٢ ٠٨٩	٧ ٣٠٩ ٢٤٤	نصيب الحقوق غير المسيطرة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

إجمالي حقوق الملكية	الحقوق الغير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية	أرباح	إحتياطي	إحتياطي	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٤ ٤٣٦ ٨١١	١٠ ٤٠٤ ٩٢١	٢١٤ ٠٣١ ٨٩٠	٥١ ٨٥١ ٥٢٣	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	١٧٣١ ٤١٩	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠
-	-	-	(١ ٥٠٥ ٤٨٨)	-	١ ٥٠٥ ٤٨٨	-
(٩٩٢ ٧٥٧)	(٢٤٨ ٣٦٦)	(٧٤٤ ٣٩١)	(٧٤٤ ٣٩١)	-	-	-
٨ ٧٣٢ ٠٨٩	٤٢٦ ٩٨٣	٨ ٣٠٥ ١٠٦	٨ ٣٠٥ ١٠٦	-	-	-
٢٣٢ ١٧٦ ١٤٣	١٠ ٥٨٣ ٥٣٨	٢٢١ ٥٩٢ ٦٠٥	٥٧ ٩٠٦ ٧٥٠	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	٣ ٢٣٦ ٩٠٧	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠
٢٥٧ ٢١٤ ٠٣٩	٩ ١٠٨ ٣٠٠	٢٤٨ ١٠٥ ٧٣٩	٨٤ ٤١٩ ٨٨٤	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	٣ ٢٣٦ ٩٠٧	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠
-	-	-	(١ ٨٧٣ ٣٩٨)	-	١ ٨٧٣ ٣٩٨	-
٧ ٣٠٩ ٢٤٤	٤٥٨ ٩٣٠	٦ ٨٥٠ ٣١٤	٦ ٨٥٠ ٣١٤	-	-	-
٢٦٤ ٥٢٣ ٢٨٣	٩ ٥٦٧ ٢٣٠	٢٥٤ ٩٥٦ ٠٥٣	٨٩ ٣٩٦ ٨٠٠	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	٥ ١١٠ ٣٠٥	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
المحول للإحتياطي القانوني
توزيعات أرباح للعاملين
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦
المحول للإحتياطي القانوني
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

-الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الفترة المالية	الفترة المالية	إيضاح رقم
من ٢٠٢٥/٠١/١	من ٢٠٢٦/٠١/١	
حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١	حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١	جنيه مصري
١٢ ٢٤٣ ٩٤٠	٩ ٨٦٤ ٥١٤	صافي إيرادات النشاط
٧٨٤ ٥٠٠	٨٠٥ ٤٠٤	صافي ربح الفترة قبل الضرائب
١٣ ٠٢٨ ٤٤٠	١٠ ٦٦٩ ٩١٨	يتم تسويته بما يلي :
(٤ ٠٠٠ ٤٤٦)	(٤ ٦٥٤ ٠٢٨)	إهلاك أصول ثابتة وإستثمارات عقارية
(١ ٦٨٢ ٥٤٥)	(١ ٢٤٥ ٨٤٧)	
١٢ ٨٧٠ ١٥١	(١ ٢٧٧ ١٧١)	التغير في :
١١٣ ٣٨٨	١ ٩٢٠ ٦٦٥	عملاء و أوراق قبض
(٣٣٣ ٥٦٢)	(١٢ ٨٦٩)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣ ٣٠٣ ٢٣٤	٣ ٩٥٩ ٦٠٥	مستحق من الأطراف ذوي العلاقة
٢٣ ٢٩٨ ٦٦٠	٩ ٣٦٠ ٢٧٣	موردين وأوراق دفع
		مستحق الى الأطراف ذوي العلاقة
		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٦ ٧٠٦ ٦٧٤)	(٣ ٤٦٨ ٧١٩)	مدفوعات لإقتناء أصول ثابتة وإستثمار عقاري تحت التطوير وإستثمار عقاري
(٦ ٧٠٦ ٦٧٤)	(٣ ٤٦٨ ٧١٩)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
١٦ ٥٩١ ٩٨٦	٥ ٨٩١ ٥٥٤	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١١٦ ٣١٢ ٩١٨	١٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣	النقدية وما في حكمها في اول الفترة
١٣٢ ٩٠٤ ٩٠٤	١١٤ ٩٨٨ ٨٨٧	النقدية وما في حكمها في اخر الفترة
	(٢١)	

-- تعتبر الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١- نبذة عن الشركة الأم للمجموعة

١-١ عام

- شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م خاضعة لاحكام قانون رأس المال رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، ولائحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجاري رقم ١٦٠٨٧١ في ٢٦ يناير ٢٠٢١ سجل تجاري استثمار القاهرة.
- تم تأسيس شركة تنمية للإستثمار العقاري بموجب قرار الرئيس التنفيذي للهيئة للعامة للإستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٢٥ بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ برأس مال قدره ٢٥٠.٠٠٠ مليون جنيه مصري وقد نشر شهادة التأسيس بصحيفة الاستثمار العدد ٦٣٩٨١ السنة السابعة والعشرون بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١
- مقر الشركة: المنطقة الصناعية بتقسيم أ يكون لقطعتي الأرض أرقام ٢٩٦٣، ٢٩٦٤ جدول حلوان والكائنة بناحية وادي خوف - حلوان محافظة القاهرة - جمهورية مصر العربية.
- مدة الشركة هي خمسة وعشرون سنة بدأت منذ تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.
- الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية لجمهورية مصر العربية.
- رئيس مجلس الإدارة هو السيد الأستاذ/ عرفات محمد ماجد عبدالصمد صقر.
- العضو المنتدب للشركة السيد الاستاذ / هشام محمد مدحت يوسف الفار.

٢-١ غرض الشركة

- التنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت، وتشمل شراء وبيع وتأجير وامتلاك الأراضي بهدف تقسيمها وتخطيطها ومدها بالمرافق وإعدادها للبناء أو بيعها بحالتها أو بعد إقامة المنشآت عليها.
- تنمية المناطق اللوجيستية والصناعية والمباني والوحدات السكنية والتجارية والإدارية والترفيهية والجراجات ومراكز خدمة وصيانة المركبات بغرض بيعها أو تأجيرها أو إدارتها أو استغلالها.
- إنشاء المستودعات (تلاجات الحفظ والتبريد والتجميد) والأنشطة المرتبطة بها من مناولة وتخزين وتغليف وتوزيع ونقل البضائع للنفس وللغير.
- ولا يتم مزاولة نشاط النقل البري للركاب والبضائع والمهمات وخدمات النقل داخل القطر المصري أو خارجه الا بعد القيد بسجل الناقلين واستخراج التراخيص بمزاولة النشاط من جهاز تنظيم النقل البري الداخلي والدولي.
- إنشاء وإدارة القرى السياحية والفنادق الثابتة والموتيلات والأنشطة المكملة بها أو المرتبطة بها من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية.
- إقامة المراكز التجارية والمولات والهايبر ماركت.
- مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية على الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها.
- ويكون مكان وموقع ممارسة النشاط: جميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨.
- وتقع المسؤولية كاملة على عاتق الشركة في الحصول على تراخيص مزاولة النشاط في هذا الموقع وعلى الأخص الحصول على موافقة هيئة التنمية الصناعية في حالة إقامة المشروع داخل أو خارج المناطق الصناعية دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة في هذا الشأن، ومع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية، وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة النشاط.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-١ نبرة عن الشركة الأم للمجموعة

تم إنشاء شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م (الشركة) من خلال انقسامها عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) "الشركة القاسمة".

- بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إصدار أسهم تأسيس لشركة تنمية للإستثمار العقاري (تحت التأسيس في ذلك الوقت) لعدد ١٢١.٢٥ مليون سهم أسمي عادي نقدي (مقابل ناتج التقييم) بقيمة أسمية للسهم واحد جنيه مصري بقيمة إجمالية للإصدار وقدرها ١٢١.٢٥ مليون جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ٥٧٠ ١٢٢٧ جنيه مصري بحساب الاحتياطيات بالشركة المنقسمة بعد الانقسام.

- بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١، صدر قرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار رقم ١٠٢٥ بتأسيس شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م (شركة منقسمة) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

- بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢١ تم قيد شركة تنمية للإستثمار العقاري بالسجل التجاري تحت رقم ١٦٠٨٧١.

٤-١ أسس اعداد القوائم المالية الدورية المجمعة

كما تم الإشارة اليه بشكل أكثر تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١) فقد نشأت الشركة نتيجة الانقسام عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" (الشركة القاسمة) حيث يمثل الكيان القانوني الجديد كيان اقتصادي مستمر من التاريخ الذي قامت فيه الشركة القاسمة بالاستحواذ على أو انشاء الشركة التابعة التي انتقلت ملكيتها الي الشركة المنقسمة من خلال عملية الانقسام.

و تري الإدارة ان عملية الانقسام و تأسيس الشركة بغرض نقل ملكية الشركة التابعة واستمرار أنشطتها تحت مظلة "Transactions under common control" الشركة تدرج في جوهرها تحت نطاق معاملات تجميع الأعمال تحت ذات السيطرة حيث ان الشركة التابعة التي نقلت تنفيذها لقرار الانقسام تقع ذات السيطرة لنفس المساهمين الرئيسيين قبل و بعد عملية الانقسام كما ان تلك السيطرة لا تعد مؤقتة. هذا وتعتبر معاملات تجميع الأعمال تحت ذات السيطرة خارج نطاق كل من معيار المحاسبة المصري رقم ٢٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣.

وفي ظل عدم تعرض معايير المحاسبة المصرية صراحة لمعالجة مثل تلك المعاملات - قامت الادارة بالاسترشاد بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٥ واستخدمت تقديرها في تطوير وتطبيق سياسة محاسبية تعبر عن جوهر المعاملة وتؤدي الي تقديم معلومات مالية ملائمة يمكن الاعتماد عليها بغرض تجميع أعمال الشركة التابعة التي انتقلت ملكيتها الي الشركة من خلال عملية الانقسام كما هو موضح أعلاه.

علي الرغم من ان الاستحواذ على الشركة التابعة من خلال شهادات و مستندات نقل ملكية المساهمات تنفيذاً لقرار الانقسام الذي تم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ومع ذلك قامت الشركة المنقسمة بتجميع صافي أصول الشركة التابعة التي انتقلت اليها من خلال عملية الانقسام و ذلك باعتبارها كيان اقتصادي مستمر يخضع لذات سيطرة المجموعة منذ التاريخ الفعلي الذي قامت فيه الشركة القاسمة بالاستحواذ على الشركة التابعة أو تأسيسها و عليه فان القائمة المجموعة لحقوق الملكية تتضمن الأرباح المحتجزة للشركة القابضة والشركة التابعة خلال السنة من بداية السيطرة علي تلك الشركة التابعة أو تأسيسها بمعرفة الشركة القاسمة.

٥-١ السنة المالية للقوائم المالية المجمعة

تغطي القوائم المالية الدورية المجمعة الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٢-٢ أسس الإعداد

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

تم اعداد القوائم المالية الدورية المجمعة عن السنة المالية المنتهية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا ما يتعلق بالأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التكلفة المستهلكة.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢ إعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة

تم اعتماد هذه القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ من قبل مجلس إدارة الشركة في ١١ مايو ٢٠٢٦

٣-٣ عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية الدورية المجمعة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة القابضة.

٣-٤ استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي وعمل تقديرات وافتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات وقيم الأصول والالتزامات وكذلك الإيرادات والمصروفات. وتعتمد هذه التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى متنوعة ترى إدارة الشركة معقوليتها في ظل الظروف والأحداث الجارية، حيث يتم بناءً عليها تحديد القيم الدفترية للأصول والالتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات بصورة جوهرية إذا ما اختلفت الظروف والعوامل المحيطة.

هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على السنة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في السنة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باستخدام التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية

وفيما يلي بيان بأهم البنود التي يتم استخدام التقديرات والحكم الشخصي فيها: -

- الأعمار الانتاجية للأصول الثابتة والاستثمار العقاري.

- الاضمحلال في قيمة الأصول المالية وغير المالية.

١-٤ التقديرات والحكم الشخصي

تقوم الشركة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل، ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة، وفيما يلي أدناه التقديرات والفرضيات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنوات المالية اللاحقة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء

تستخدم الشركة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء، تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لأرصدة العملاء.

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التعثر في السداد التاريخية للشركة والتي يتم ملاحظتها ، تقوم الشركة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية ، على سبيل المثال إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي، ومعدل التضخم الإجمالي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع الصناعي ، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية ، في تاريخ كل تقرير ، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

ان تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري، قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالشركة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

الانخفاض في قيمة الأصول غير المتداولة

يتم مراجعة الأصول غير المتداولة لتحديد مدى وجود مؤشرات على انخفاض القيم الدفترية لتلك الأصول عن القيمة القابلة للاسترداد ومدى وجود خسائر إضمحلال تكون قد حدثت تستوجب الاعتراف بها. يتطلب تحديد وجود مؤشرات الانخفاض استخدام أفضل تقديرات ممكنة للإدارة بناءً على معلومات يتم الحصول عليها من خلال المجموعة، ومن خلال السوق مع الاعتماد على الخبرة السابقة.

عندما يتم تحديد المؤشرات المؤيدة لاحتمال وجود انخفاض في قيمة الأصل، تقوم الادارة بتقدير خسارة الاضمحلال باستخدام أساليب تقييم ملائمة. ان تحديد مؤشرات وجود اضمحلال وتقدير قيمة الاضمحلال يعتمد على عناصر قد تختلف من وقت لآخر بشكل قد يؤثر على تقديرات الادارة.

تقدير الاعمار الانتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة وكذا تحديد طريقة الاهلاك والقيمة الاستردادية لتلك الأصول

تقوم الادارة بمراجعة الاعمار المقدرة للاستفادة بالأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية، وذلك خلال دراسة العوامل المحيطة والمؤثرة على أعمار تلك الأصول مثل التقادم التكنولوجي والتغير في معدلات أو طريقة الاستخدام، وإذا ما تبين أن المعدلات المستخدمة تعد غير ملائمة لنمط استخدام تلك الأصول فعندئذ يتم مراجعتها وتعديل معدلات الاهلاك المستخدمة إذا لزم الأمر.

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو المؤجلة بواسطة كل شركة من شركات المجموعة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب. تخضع أرباح الشركة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامه لتحديد العبء الإجمالي للضريبة على الدخل. ونظراً لأن بعض المعاملات يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكد خلال السنة المالية لذا تقوم الشركة بإثبات التزام الضريبة الجارية وفقاً لتقديرات مدى خضوع المعاملات بصفة نهائية للضريبة وكذا مدى احتمال نشأة ضريبة إضافية عند الفحص الضريبي. وعندما تكون هناك فروق بين النتيجة النهائية للضرائب والمبالغ السابق تسجيلها، يتم الاعتراف بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والالتزام الضريبي الجاري في السنة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات في التقديرات المحاسبية.

من أجل الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الادارة باستخدام افتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية المؤجلة المعترف بها وتقوم الادارة باستخدام افتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المعلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع أن يتم تسوية كل من ارصدة الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة في تقدير وتحديد الاوعية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الأساس المحاسبي والاساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة الى تقدير مدى امكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة وذلك في ضوء إجراء تقديرات عن الأرباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة شركات المجموعة.

٥- قياس القيم العادلة

يتطلب عدد من السياسات والإيضاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية وغير المالية.

وعند توافر إحداها، تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المعروف في سوق نشطة لتلك الأداة. ويعتبر السوق نشطاً إذا تمت معاملات على الأصل أو الالتزام بتكرار وبحجم كافٍ لتقديم معلومات التسعير بشكل مستمر.

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام اساليب التقييم التي تعظم استخدام مدخلات قابلة للملاحظة وتقل استخدام المدخلات الغير قابلة للملاحظة. وإن أسلوب التقييم المختار يضم جميع العوامل التي قد تؤخذ في الاعتبار من قبل المشتركين في السوق عند تحديد الأسعار.

يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

المستوي الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو الالتزامات المماثلة.

المستوي الثاني: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى الأول القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوي الثالث: مصادر بيانات أخرى للأصل أو الالتزام لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير قابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل. تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل للقيمة العادلة في نهاية فترة القوائم المالية التي حدث خلالها التغيير.

٦- القطاعات التشغيلية

القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة. يوجد بالمجموعة عدد ٢ قطاع تشغيلي، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا. وهذه التقارير تعرض خدمات مختلفة، وندار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تكنولوجية وسويقية مختلفة. وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم اصدار تقارير له لمجلس الإدارة والعضو المنتدب. وتقوم الإدارة العليا للشركة بعرض نتائج إيرادات وتكاليف كل قطاع بشكل منفصل وكذلك المصروفات.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٧- إيرادات من العقود مع العملاء

الثلاثة اشهر من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١	الثلاثة اشهر من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٥٦٤ ٠٠٧	٦ ٨٥٥ ١٣٧	إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري-أراضي*
٣ ٣٧٢ ٨٣٧	٣ ٤١٠ ٠٩٩	إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية **
٦٣٥ ٥٧٢	٦٣٥ ٥٧٢	صافى إيرادات ايجار وحدات استثمار عقارى-وحدات
٩ ٥٧٢ ٤١٦	١٠ ٩٠٠ ٨٠٨	الإجمالي

نوع الخدمة	طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء بما في ذلك شروط الدفع	سياسة الاعتراف بالإيراد
إيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري*	تتمثل إيرادات الاستثمار العقاري في إيراد ايجار قطع الأراضي وتسجل الشركة الإيرادات طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩). يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري بمرور الوقت، ويتم سداد إيرادات الإيجار مقدماً كل ثلاثة اشهر او ستة أشهر ، أو عند بداية العقد.	يتم تحقق الإيراد بمرور الزمن على مدار تقديم الخدمة.
إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية **	تتمثل إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢٦ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ في قيمة إيرادات الشركة من انتاج وبيع الطاقة الكهربائية الناتجة من محطة الطاقة الشمسية المملوكة للشركة من خلال ربط المحطة مع شبكة توزيع الكهرباء الخاصة بشركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء (تم الانتهاء من ربط المحطة مع شبكة التوزيع بتاريخ ١ ابريل ٢٠١٩) وذلك بموجب العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠١٦ بشأن ربط محطة الطاقة الشمسية بشبكة توزيع كهرباء و شراء الكهرباء المنتجة منها بقدرة من ٥٠٠ كيلو وات وحتى اقل من ٢٠ ميغا وات .	يتم تحقق الإيراد بمرور الزمن على مدار تقديم الخدمة.

*** ويتضمن العقد المشار اليه ما يلي:-

- العقد ساري لمدة ٢٥ سنة غير قابلة للتجديد وتسري احكامه من تاريخ توقيعه فيما عدا بنود المحاسبة فتسري من تاريخ إطلاق التيار من محطة الطاقة الشمسية على شبكة توزيع الكهرباء.
- تحسب قيمة الطاقة الموردة من المحطة الي شبكة التوزيع بأسعار شراء الطاقة الكهربائية طبقاً للجدول رقم (١) المرفق بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٤٧ لسنة ٢٠١٤ ويظل السعر ثابت طول مدة نفاذ العقد (١٣,٦ سنت دولار أمريكي /ك و.س) ويتم سداد قيمة شراء الطاقة بالجنيه المصري بناء على المعادلة التالية: -
- (١٥) % من قيمة التعريف بالدولار الأمريكي بسعر صرف ٧,١٥ جنيه مصري / للدولار والمتبقي ٨٥ % من قيمة التعريف بالدولار الأمريكي بسعر صرف يوم إصدار الفاتورة المحدد بالعقد وهو خلال الأسبوع الأول من كل شهر).

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٨ - تكاليف الإيرادات

الثلاثة اشهر من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١	الثلاثة اشهر من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠١ ٩٢٩	٢٨٠ ٤٧٧	مرتبات وما في حكمها
٧٧٤ ٤٩٥	٧٩٠ ٨٥٠	إهلاكات
١١٤ ٨٠٨	٦٦ ٧٣٧	أخرى
١ ٠٩١ ٢٣٢	١ ١٣٨ ٠٦٤	الإجمالي

٩ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلاثة اشهر من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١	الثلاثة اشهر من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٠٦٢ ٨٥٥	٢ ٦٧٨ ٤١٢	الأجور وما في حكمها
١٠ ٠٠٥	١٤ ٥٥٤	إهلاك أصول ثابتة
١٧ ١٥٧	١٣١ ٣٩٠	إيجارات
-	١٢٢ ٣٧٥	أتعاب مراقب الحسابات
١١٦ ٨٧٥	٧ ٩٢٦	أتعاب مهنية واستشارات فنية
٣٥٥ ٩٨٢	٤٢٤ ٧٣٤	رسوم واشتراكات ودمغات
-	٩ ٩٥٨	مصروفات تأمين
١٧ ٩٨٨	١٠ ٢٩٢	مصروفات بنكية
٦٧ ٦٦٨	٣٧ ٣٥٢	المساهمة التكافلية
٧٣ ٥٥٦	-	مصروف الضريبة العقارية
٢٩ ٩٤٧	٤١ ٣٩٥	التأمينات الاجتماعية
١٥٨ ٤٦٠	٢١٣ ١٨٠	نشر وإعلان
-	٩٦ ٤٢٦	نقل وانتقال
-	١٧٥ ٠٠٠	بدلات اعضاء مجلس الادارة
١٤٢ ٩٨٥	١٧٠ ٠١٠	مصروفات متنوعة
٣ ٠٥٣ ٤٧٨	٤ ١٣٣ ٠٠٤	الإجمالي

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٠- ضرائب الدخل

الثلثة اشهر من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١ جنيه مصري	الثلثة اشهر من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١ جنيه مصري	
٣ ٢١٤ ١٧٦	٢ ٠٨١ ٤٢٤	ضريبة الدخل
٢٩٧ ٦٧٥	٤٧٣ ٨٤٦	ضريبة المؤجلة
٣ ٥١١ ٨٥١	٢ ٥٥٥ ٢٧٠	الاجمالي

١١- التزامات ضريبية مؤجلة
- حركة الالتزامات الضريبية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩٦ ١٧٩	٦١٥ ٧٥٧	أصول ثابتة
٢ ٧٠٩ ٣٠٢	٢ ٩٠٨ ٩٩٤	أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)
١ ٥٠٩ ٨٨٣	١ ٧٦٤ ٤٥٩	نصيب الشركة من الأرباح غير الموزعة من الشركة التابعة
٤ ٨١٥ ٣٦٤	٥ ٢٨٩ ٢١٠	الرصيد

وفيما يلي حركة الاصول والالتزامات الضريبية المؤجلة خلال العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٥٩٢ ٩٠٣	٤ ٨١٥ ٣٦٤	الرصيد أول الفترة
١ ٢٢٢ ٤٦١	٤٧٣ ٨٤٦	حركة الاصول / الالتزامات الضريبية المؤجلة المحملة علي قائمه الدخل
٤ ٨١٥ ٣٦٤	٥ ٢٨٩ ٢١٠	الرصيد آخر الفترة

١٢-١ ضريبة الدخل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨ ٨٥٠ ١٥١	٩ ٩٠٢ ٦٦٢	الرصيد في أول المدة
٢٢ ٤٥٥	-	فروق عن سنوات سابقة محملة علي قائمه الدخل
١٠ ٥٣٩ ٣٢٧	٢ ٠٨١ ٤٢٤	ضريبة الدخل المحملة على قائمة الأرباح و(الخسائر)
(٨ ٨٩٦ ٢٣٨)	-	المسدد خلال العام
١٠ ٥١٥ ٦٩٥	١١ ٩٨٤ ٠٨٦	رصيد آخر المدة
(٦١٣ ٠٣٣)	(٣٠٢ ١٢٨)	يخصم: ضرائب الخصم من المنبع
٩ ٩٠٢ ٦٦٢	١١ ٦٨١ ٩٥٨	صافي ضريبة الدخل المستحقة

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٢-٢ تسويات لاحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل المستحقة :

الثلاثة اشهر من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١ جنيه مصري	الثلاثة اشهر من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١ جنيه مصري	
١٢ ٢٤٣ ٩٤٠	٩ ٨٦٤ ٥١٤	صافى أرباح العام قبل الضرائب
٢٢.٥ %	٢٢.٥ %	سعر ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب
٢ ٧٥٤ ٨٨٧	٢ ٢١٩ ٥١٦	ضريبة الدخل المحسوبة طبقا لسعر الضريبة وفقا للقانون
١٥ ٧٩٠	١٣٤ ٧٣٦	مصروفات غير قابلة للخصم
(٢٧٤ ٤٥٥)	(١٩٩ ٦٩٢)	ايرادات غير خاضعة للضريبة
(١ ١٢٦ ٢٠٨)	-	التزامات ضريبة مؤجله تم الاعتراف بها سابقا
١ ٠٦٨ ٧٢٢	-	تكلفه التمويل
٢٤٠ ٤٦٢	-	ضرائب التوزيعات
٨٣٢ ٦٥٣	٤٠٠ ٧١٠	اخرى
٣ ٥١١ ٨٥١	٢ ٥٥٥ ٢٧٠	ضريبة الدخل كما تظهر بقائمة الارباح و (الخسائر)
٢٨.٦٨ %	٢٥.٩٠ %	سعر الضريبة الفعلى

١٣- نصيب السهم من الأرباح

الثلاثة اشهر من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٣/٣١ جنيه مصري	الثلاثة اشهر من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١ جنيه مصري	
٨ ٣٠٥ ١٠٦	٦ ٨٥٠ ٣١٤	صافى ربح الفترة المتاح لمساهمي الشركة الأم (جنيه مصري)
١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
٠.٠٥٧	٠.٠٤٧	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (جنيه مصري/سهم)

١٤ - أصول ثابتة (بالصافي)

البيان	محطة الطاقة الشمسية وتجهيزاتها *			
	الإجمالي	حسابات آتية وشبكات	أثاث وتجهيزات ومهمات مكتبية	عدد وأدوات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة				
التكلفة في ايناير ٢٠٢٥	٥٣١٩٠٠١٢	١١٦٠٣٠	٤٤٠٤٨	٢٣٤٩٣٦
إضافات خلال العام	٤٥٣٩٨٣	٨٢٢٦٤	٢٨٤٥٣	٦٤٨٦٦
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٣٦٤٣٩٩٥	١٩٨٢٩٤	٧٢٥٠١	٢٩٩٨٠٢
التكلفة في ايناير ٢٠٢٦	٥٣٦٤٣٩٩٥	١٩٨٢٩٤	٧٢٥٠١	٢٩٩٨٠٢
إضافات خلال الفترة	٦٤٣٣٥٦	-	-	٧٣٥٦
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٥٤٢٨٧٣٥١	١٩٨٢٩٤	٧٢٥٠١	٣٠٧١٥٨
مجموع الإهلاك				
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	١٢٩٢٠٥٩٢	٥١٩٠٨	١٧٢٧٦	٢٠٢٠٨٩
إهلاك العام	٢٣٥١٠٨٦	٤١٧٨٢	١٤٣٧٥	٣٥٨٨٧
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٥٢٧١٦٧٨	٩٣٦٩٠	٣١٦٥١	٢٣٧٩٧٦
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	١٥٢٧١٦٧٨	٩٣٦٩٠	٣١٦٥١	٢٣٧٩٧٦
إهلاك الفترة	٥٩٧٧٤٤	١٠٦٤٠	٣٩١٤	١٢٧١٣
مجموع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٦	١٥٨٦٩٤٢٢	١٠٤٣٣٠	٣٥٥٦٥	٢٥٠٦٨٩
صافي القيمة الدفترية				
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٨٣٧٢٣١٧	١٠٤٦٠٤	٤٠٨٥٠	٦١٨٢٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٣٨٤١٧٩٢٩	٩٣٩٦٤	٣٦٩٣٦	٥٦٤٦٩

* تتمثل في تكلفة الأصول الثابتة ومجموع الإهلاك وصافي القيمة الدفترية الخاصة بالشركة التابعة " صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية"

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٥- إستثمارات عقارية (بالصافي)

النبيان	اراضي استثمار عقاري	مباني استثمار عقاري	الإجمالي
التكلفة	جنبه مصري	جنبه مصري	جنبه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٨ ٧٩٩ ٢٠٥	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٢٨٣ ٧١١
رسم التحسين خلال العام	١٣٨ ٧٠٩	-	١٣٨ ٧٠٩
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٤٢٢ ٤٢٠
التكلفة			
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٠	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٤٢٢ ٤٢٠
رسم التحسين خلال فترة	١٠٩ ٠٤١	-	١٠٩ ٠٤١
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٩ ٠٤٦ ٩٥٥	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٥٣١ ٤٦١
مجموع الإهلاك			
مجموع الإهلاك في يناير ٢٠٢٥	-	١ ٨٧١ ٠٢٩	١ ٨٧١ ٠٢٩
إهلاك العام	-	٨٣٠ ٦٣٩	٨٣٠ ٦٣٩
مجموع الإهلاك في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥	-	٢ ٧٠١ ٦٦٨	٢ ٧٠١ ٦٦٨
مجموع الإهلاك في يناير ٢٠٢٦	-	٢ ٧٠١ ٦٦٨	٢ ٧٠١ ٦٦٨
إهلاك الفترة	-	٢٠٧ ٦٦٠	٢٠٧ ٦٦٠
مجموع الإهلاك في ٣٠ مارس ٢٠٢٦	-	٢ ٩٠٩ ٣٢٨	٢ ٩٠٩ ٣٢٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٤ ٧٨٢ ٨٣٨	٢٣ ٧٢٠ ٧٥٢
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٩ ٠٤٦ ٩٥٥	١٤ ٥٧٥ ١٧٨	٢٣ ٦٢٢ ١٣٣

تتضمن الأراضي قطعة رقم (٣٥١) و قطعة رقم (٤٠٣،٢٠١) و(عشرون ألف متر من قطعة رقم ٤٨) الثلاثة بتقسيم ليكون - المنطقة الصناعية وادي حوف والتي تم نقلها من الشركة القسمة الى الشركة المنقسمة بناء على قرار التقسيم وإصلاً بحكم المعيار رقم (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم اثبات قيمة الأرض بالقيمة الدفترية وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وجاري نقل ملكية الاراضي حيث تم سداد الرسوم وانهاء اعمال الرقع المساحي وفي انتظار انتهاء اجراءات التوثيق الشهر العقاري .

قامت الشركة بأعادة تقييم إستثمارات العقارية وفقاً لمعايير التقييم الدولية وطبقاً لطرق التقييم المتعارف عليها والإصدار الأول للمعايير المصرية للتقييم العقاري، باستخدام طريقة البيع المشابه للأرضي وطريقة التكلفة في تقييم المباني والإنشاءات، وكانت القيمة المعادلة للأراضي والمباني المصنفة ضمن بند الإستثمارات العقارية هي في نطاق القيمة السوقية والتي تتجاوز القيمة "دفترية لتلك الأصول" .

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٦- إستثمارات عقارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		الرصيد في أول الفترة / العام *
٦٢ ٢٩٠ ٣٧١	١١١ ٢٨٥ ١٠٣		
١ ٣٩٩ ٣٩٥	-		إضافات خلال الفترة / العام - رسوم متطلبات
			استصدار رخصة البناء
٥ ٤٠٨ ٢٥٠	١ ٦٢٧ ١٩٧	(١٧-٢)	إضافات خلال الفترة / العام - رسم التحسين **
٤٢ ١٨٧ ٠٨٧	٢ ٨٢٥ ٣٦٢		إضافة استثمارات تحت التطوير
<u>١١١ ٢٨٥ ١٠٣</u>	<u>١١٥ ٧٣٧ ٦٦٢</u>		

* يتمثل في قيمة قطع الأراضي أرقام ٤٦ أو ٤٨ علما بأنه تم استلام العقود المشهورة الخاصة بالقطعتين الكائنة بتقسيم الإيكون - المنطقة الصناعية وإدي حوف والتي تم نقلها من الشركة القاسمة إلى الشركة المنقسمة بناءً على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١) وإعمالاً بحكم المعيار رقم (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم اثبات قيمة الأرض بالقيمة الدفترية وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠.

** تتمثل الإضافات خلال العام في نصيب قطعة الأرض رقم ٤٦ أ وجزء من قطعه أرض رقم ٤٨ (١٢٤٠٢.٣٢ متر مربع) من قيمة رسم التحسين والتطوير التي تم فرضه من قبل محافظة القاهرة بسبب أعمال المنفعة العامة طبقاً للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥.

١٧- رسم التحسين

١٧-١ صافي القيمة الحالية للأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي القيمة الحالية للأصول أول المدة
٣٧ ٤٧٨ ٥٩٦	٤٣ ٠٢٥ ٥٥٥	
٥ ٥٤٦ ٩٥٩	١ ٧٣٦ ٢٣٩	يضاف: خصم القيمة الحالية
<u>٤٣ ٠٢٥ ٥٥٥</u>	<u>٤٤ ٧٦١ ٧٩٤</u>	الرصيد

-تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٦٧٨ لسنة ٢٠١٨ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٨ (مساحة ٤٠٢,٣٢ متر مربع) وحيث أن تلك القطعة يوجد جزء منها يبلغ ٢٠ ٠٠٠ متر مربع مسجلة كإستثمار عقاري ومساحة ١٢ ٤٠٢,٣٢ متر مربع مسجلة كإستثمار عقاري تحت التطوير (أراضي).

-تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٦ (مساحة ١٠٠ ٣٥٤ متر مربع) و مسجلة كإستثمار عقاري تحت التطوير (أراضي).

-فقد تم توزيع صافي القيمة الحالية على كل من الإستثمار العقاري تحت التطوير والإستثمار العقاري على أساس المساحة الخاصة لكل بند منهما.

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٧- ٢ التزام رسم التحسين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١ ٦٦٢ ٥١٢	١٨ ٦١٨ ٩١٨	إلتزام رسم التحسين اول الفترة / العام
		يضاف:
١٣٨ ٧٠٩	١٠٩ ٠٤١	اضافات خلال الفترة / العام - استثمارات عقارية (ايضاح ١٥)
٥ ٤٠٨ ٢٥٠	١ ٦٢٧ ١٩٧	اضافات خلال الفترة / العام - استثمارات عقارية لعب التطوير (ايضاح ١٦)
		يخصم:
(٨ ٥٩٠ ٥٥٣)	-	اللتزام رسم التحسين المسدد خلال الفترة / العام
١٨ ٦١٨ ٩١٨	٢٠ ٣٥٥ ١٥٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	اللتزام رسم التحسين الجزء المتداول
١٠ ٧١٠ ٨٦٩	١٢ ٤٤٧ ١٠٧	اللتزام رسم التحسين الجزء غير المتداول
١٨ ٦١٨ ٩١٨	٢٠ ٣٥٥ ١٥٦	

تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٦٧٨ لسنة ٢٠١٨ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٨ (مساحة ٣٢,٣٢ متر مربع) وحيث أن تلك القطعة يوجد جزء منها يبلغ ٢٠ ٠٠٠ متر مربع مسجلة كإستثمار عقارى ومساحة ١٢ ٤٠٢,٣٢ متر مربع مسجلة كإستثمارات عقارية تحت التطوير (أراضى) فقد تم توزيع صافى القيمة الحالية على كل من الإستثمارات عقارية تحت التطوير والإستثمار العقارى على أساس المساحة الخاصة لكل بند منهما.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٨- عملاء (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	
٧٩٢ ٢١١	٥ ٤٤٦ ٢٣٩	عملاء
		يخصم:
(٤٣ ٩٠٨)	(٤٣ ٩٠٨)	
		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٧٤٨ ٣٠٣	٥ ٤٠٢ ٣٣١	الرصيد

وفيما يلي بينا بحركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	
-	٤٣ ٩٠٨	الرصيد في اول الفترة / العام
٤٣ ٩٠٨	-	مكون خلال الفترة / العام
٤٣ ٩٠٨	٤٣ ٩٠٨	الرصيد في اخر الفترة / العام

١٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	
١٢ ٠٤١ ٥٦٨	١٢ ٩٢٩ ٠٨٨	إيراد ايجار مستحق
٥٠٧ ٢٨٥	٤٩٤ ١٣٠	إيراد ودائع مستحقة
١٤٩ ٧٠٧	١٢٩ ٥٩٧	عهد موظفين
٢٦ ٥٥٤	٦٩ ١٦٣	مصرفات مدفوعة مقدما
-	٤٦ ٨٥٦	أرصدة مدينة أخرى
١٢ ٧٢٥ ١١٤	١٣ ٦٦٨ ٨٣٤	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٠ - ودائع صيانة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١

ودائع صيانة لدي الغير *

* تتمثل هذا البند في قيمة ودائع صيانة لدي الغير في ودائع مدفوعة تخص مصاريف صيانة عدد ٣ وحدات ادارية بمشروع (البوديوم) كايرو فيستقال سيتي

٢١ - نقدية وما في حكمها

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ٢٨١ ٠٠٩	٥٣٦ ٦٧٠
١ ١٥٢ ٧١٤	١ ٠٢٧ ٣٥١
٢٤٦ ٦٩٤	٧٨٨ ١٠١
٥٤٥ ٣٦٦	٤٧٦ ٠٤٣
١١١ ٧٦٣ ١٠٤	١ ٠٦ ٢٦٩ ١٦٨
١١٤ ٩٨٨ ٨٨٧	١ ٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣

بنوك حسابات جارية - جنيه مصري
بنوك حسابات جارية - يورو
نقدية بالصندوق - جنيه مصري
نقدية بالصندوق - دولار امريكي
ودائع لأجل بالجنيه المصري بالبنوك*

* يتمثل هذا الرصيد في ودائع لأجل تم ربطها لأجل اقل من ٣ شهور.

٢٢ - رأس المال

رأس المال المرخص به

حد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع

- رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري موزعه على عدد ٢٥٠ ٠٠٠ ٢١١ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم.

- في تاريخ ٢٠٢٤/٦/٩ قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بالموافقة على زيادة راس مال الشركة بمبلغ ٢٤ ٢٥٠ ٠٠٠ خصما من الارباح المرحلة و ارباح العام عن ٢٠٢٣ في صورة توزيع اسهم مجانية بواقع سهم لكل ٥ اسهم اصلية ليصبح راس المال المصدر و المدفوع ١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه و تم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ موزعة على النحو التالي:

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	نسبة المساهمة
عرفات محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصري	٤٦ ٧١٢ ١٢٥	٤٦ ٧١٢ ١٢٥	٣٢.١١%
هشام محمد مدحت يوسف الفار	مصري	٢٠ ٣٦١ ٩٩١	٢٠ ٣٦١ ٩٩١	١٣.٩٩%
مني محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصرية	٩ ١٨٠ ٣٧٤	٩ ١٨٠ ٣٧٤	٦.٣١%
احمد عبدالمجيد محمد محمد مصطفى	مصري	٨ ٢٣٢ ٠٠٠	٨ ٢٣٢ ٠٠٠	٥.٦٦%
الأسهم غير المودعة بالإيداع المركزي		١ ٩٦٣ ١٧٠	١ ٩٦٣ ١٧٠	١.٣٥%
مساهمون آخرون بالإيداع المركزي		٥٩ ٠٥٠ ٣٤٠	٥٩ ٠٥٠ ٣٤٠	٤٠.٥٨%
		١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٠٠%

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٨.١٤ % تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال المسدد بالكامل.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٣ - احتياطي ناتج عن عملية الانقسام

طبقاً لقرار التقسيم المشار اليه في إيضاح (١-٣)، فقد تم اتخاذ القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "اىكون" كأساس للانقسام، هذا وقد تم تسوية المعاملات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الأرصدة المحولة الى الشركة المنقسمة "تنمية للإستثمار العقاري" في بند مستحق من أطراف ذوى علاقة بموجب عقد التسوية مع الشركة القاسمة شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (اىكون) والشركة التابعة شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية والمؤرخ في ٢٥ مارس ٢٠٢١ وتم تعديل رصيد اول المدة للشركة المنقسمة بناءً على تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار كما يلي:

جنيه مصري	مبالغ تم إثباتها ضمن حقوق الملكية في بند احتياطي ناتج عن الانقسام:
١ ١٢٧ ٥٧٠	أولاً: نجنيب مبلغ بحساب احتياطات الشركة المنقسمة طبقاً لقرار جمعية الشركة القاسمة في ٥ ديسمبر ٢٠٢٠
١ ١٢٧ ٥٧٠	
١١ ٠٠٣ ٩٢٤	تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار :
٤٨٣ ٣٦٢	ثانياً: مبالغ تم إثباتها ضمن حقوق الملكية في بند احتياطي ناتج عن الانقسام
٢٢٧ ٧٦٥	رد خسائر إضمحلال في قيمة مشروعات تحت التنفيذ (دفعات مقدمة لشراء خمس وحدات إدارية)
١١ ٧١٥ ٠٥١	رد خسائر إضمحلال في قيمة عملاء وأوراق قبض
٢ ١٠٦ ٣٢٧	رد خسائر إضمحلال في قيمة مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	ثالثاً: تسويات على الرصيد الافتتاحي نتيجة التجميع
	إجمالي احتياطي ناتج عن عملية الانقسام
	وفقاً للقوائم المالية المعتمدة من قبل مراقب حسابات اخر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤ - موردين وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	موردين أوراق دفع
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٢ ٦٥٢	١ ٨١٣ ٣١٧	
٣٣ ٠٠٠	٥٣٣ ٠٠٠	
٤٢٥ ٦٥٢	٢ ٣٤٦ ٣١٧	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٥ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٣٣٩ ٠٨٠	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٢ ٣١٤ ٠٣٨	٥ ٧٨١ ٧٧٦	عملاء دفعات مقدمة - إيجارات
١٨٥ ١٩٢	٢٣٠ ٦٠٥	مصلحة الضرائب - كسب العمل
٧ ٦٩٥	٦٣ ٥٣٩	مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
٣٠٤ ٥٥٥	٣٤١ ٩٠٧	العملاء التكاليف
٤٩ ١٣٦	٥١ ٥٦٠	مصرفات مستحقة
١ ٥٩٢ ٠١٧	١ ٥٩٢ ٠١٧	تأمينات من الغير
١ ٤٠٠ ٢٠٨	١ ٤٠٠ ٢٠٨	دائنو توزيعات ارباح عاملين
٢٧ ٤٦٣	٣٧ ٢٦٧	التأمينات الاجتماعية
١٠٤ ٤٨٩	١٠٦ ٤٣٩	أرصدة دائنة أخرى
٥ ٩٨٤ ٧٩٣	٩ ٩٤٤ ٣٩٨	

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في أرصدة النقدية وما في حكمها والعملاء وأوراق القبض والموردين وأوراق الدفع والمستحق من وإلى الأطراف ذوي العلاقة والبنود ذات الطبيعة النقدية في بنود المدينين والدائنين وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة، ويتضمن الايضاح رقم (٣٣) أهم السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

٢٧- خطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان كما يبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ القوائم المالية المجمعة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٤٨ ٣٠٣	٥ ٤٠٢ ٣٣١	عملاء
١ ٨٧٨	١ ٢٧٩ ٠٤٩	مستحق من أطراف ذوي العلاقة
١٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣	١١٤ ٩٨٨ ٨٨٧	نقدية وما في حكمها
١٠٩ ٨٤٧ ٥١٤	١٢١ ٦٧٠ ٢٦٧	

٢٨-١ خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية.

٢٨-٢ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفوائد التي قد تؤثر تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال ولا توجد التزامات تجاه البنوك أو أية التزامات تحمل فائدة متغيرة في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣-٢٨ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة من الالتزامات المالية في تاريخ المركز المالي:

البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ١-٢ سنوات	من ٢-٣ سنوات	من ٣-٥ سنوات
٣١ مارس ٢٠٢٦	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٧٥٠ ٠١٦	١ ٧٥٠ ٠١٦	١ ٧٥٠ ٠١٦	—	—	—
موردون وأوراق دفع	٢ ٣٤٦ ٣١٧	٢ ٣٤٦ ٣١٧	٢ ٣٤٦ ٣١٧	—	—	—
إلتزام رسم التحسين	٢٠ ٣٥٥ ١٥٦	٥٢ ٦٢٦ ٢٧٤	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩
الإجمالي	٢٤ ٤٥١ ٤٨٩	٥٦ ٧٢٢ ٦٠٧	١٢ ٠٠٤ ٣٨٢	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩

البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ١-٢ سنوات	من ٢-٣ سنوات	من ٣-٥ سنوات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٧٤٥ ٦٤٢	١ ٧٤٥ ٦٤٢	١ ٧٤٥ ٦٤٢	—	—	—
موردون وأوراق دفع	٤٢٥ ٦٥٢	٤٢٥ ٦٥٢	٤٢٥ ٦٥٢	—	—	—
إلتزام رسم التحسين	١٨ ٦١٨ ٩١٨	٥٢ ٦٢٦ ٢٧٤	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧
الإجمالي	٢٠ ٧٩٠ ٢١٢	٥٤ ٧٩٧ ٥٦٨	١٠ ٠٧٩ ٣٤٣	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧

كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف العادية الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٩ - الإرتباطات التعاقدية

لا يوجد إرتباطات تعاقدية على المجموعة في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٣٠ - الإلتزامات العرضية

لا يوجد إلتزامات عرضية على المجموعة في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٣١ - أطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك فيها الشركة و/أو المساهمين بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، أهم دولهم دول أهم حق السيطرة أو ممارسة تأثير قوى على هذه الشركات.

٣١-١ المستحق من أطراف ذوي علاقة (بالصافي)

الأطراف ذوي العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة أهم المعاملات	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		خلال العام	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة ايكون للالواح المعزولة	شركة زميلة	إيراد ايجار	١ ٣٦٣	١ ٣٦٣
شركة ايكون للمباني سابقه التجهيز و الكرافانات	شركة تابعة	إيراد ايجار	٥١٥	٥١٥
شركة اكرو لمنتجات البناء	شركة زميلة	إيراد ايجار	٣٩ ٥٦٠	-
شركة اكرو مصر للسقالات والشدات المعدنية	شركة زميلة	إيراد ايجار	١ ٢٣٧ ٦١١	-
الرصيد			١ ٢٧٩ ٠٤٩	١ ٨٧٨
يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة			-	-
			١ ٢٧٩ ٠٤٩	١ ٨٧٨

٣١-٢ المستحق الي أطراف ذوي علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١ ٧٤٠	٧٥ ٩١٩	شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير ايكون - شركة زميلة
٦ ٢٨٣	-	شركة اكرو مصر للسقالات والشدات المعدنية - شركة زميلة
٣٦ ١٨١	٣١ ١٥٤	شركة ايكون للالواح المعزولة
٩٤ ٢٠٤	١٠٧ ٠٧٣	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٢ - حقوق اصحاب الحصص غير المسيطرة

رأس المال المدفوع	احتياطي قانوني	الأرباح المرحاة	الإجمالي	
٣٧٥٠.٣٠٠	٢٠٢.٨٨٣	٦٤٥٢.٢٣٢	٧٧٨٧.٧٥٣	الرصيد في ٠١ يناير ٢٠٢٥
-	١٣٠.٨٨٣	(١٣٠.٨٨٣)	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
-	-	(٣٥٦٢.٧٨٥)	(٣٥٦٢.٧٨٥)	توزيعات ارباح للمساهمين
-	-	(٢٤٨.١٥٧)	(٢٤٨.١٥٧)	توزيعات ارباح العاملين
-	-	٤٢٧.٩٨٣	٤٢٧.٩٨٣	نصيب الحقوق غير المسيطرة في إجمالي الدخل الشامل
٣٧٥٠.٣٠٠	٣٣٣.٧٦٦	٢٩٣٨.٣٩٠	٧.٠٢٢.٤٥٦	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥
٣٧٥٠.٣٠٠	٣٣٣.٧٦٦	٥٠٢٤.٢٣٤	٩١٠٨.٣٠٠	الرصيد في ٠١ يناير ٢٠٢٦
-	١٢٥.٧٢٤	(١٢٥.٧٢٤)	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
-	-	٤٥٨.٩٣٠	٤٥٨.٩٣٠	نصيب الحقوق غير المسيطرة في إجمالي الدخل الشامل
٣٧٥٠.٣٠٠	٤٥٩.٤٩٠	٥٣٥٧.٤٤٠	٩٥٦٧.٢٣٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

تمثل شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية شركة تابعة بها أصحاب حقوق غير مسيطرة هامة وفقا لما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد النشاط	نسبة مساهمة الحقوق غير المسيطرة	القيمة الدفترية للحقوق غير المسيطرة	نسبة مساهمة الحقوق غير المسيطرة	القيمة الدفترية للحقوق غير المسيطرة	القيمة الدفترية للحقوق غير المسيطرة
		في ٣١ مارس ٢٠٢٦	في ٣١ مارس ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية	مصر	%٢٥.٠٠٢	٩٥٦٧.٢٣٠	%٢٥.٠٠٢	٩١٠٨.٣٠٠	٩١٠٨.٣٠٠

وفيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة غير المملوكة بالكامل مع حصص غير مسيطرة.

ملخص قائمة المركز المالي:

إجمالي الأصول	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري
	٤٣.٨٨٤.٠٢٢	٤٠.٩٣١.٧٣٣
إجمالي الالتزامات	٥.٦١٥.٥٢٧	٤.٤٩٨.٨٧٧

أهم السياسات المحاسبية

١-٣٣ تجميع الاعمال

- تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.
- كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المقتناة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.
- ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنوياً للشهرة (إن وجد) الناتجة من عملية الاقتناء أي أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فوراً في الأرباح أو الخسائر.
- ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واسلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.
- لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقاً بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أي مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

أ- الشركات التابعة

- الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة.
- تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.
- تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءاً من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة.

ب- الحقوق غير المسيطرة

- يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقتناة.
- التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

ج- فقد السيطرة

- عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وينود الدخل الشامل الآخر الخاصة بها. مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقاً بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة.

د- الاستبعادات من القوائم المالية الدورية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

ذ- العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة العامل الخاصة بالشركة وهي الجنيه المصرى بسعر الصرف في تاريخ المعاملات.

الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إعادة تقييمها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الآخر:

- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.

- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

٢-٣٣ الإيرادات

إيراد الإيجار

يتم إثبات الإيرادات من الإيجار بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار.

- تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار:

- الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق ملزم بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والالتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلع أو خدمة إلى العميل.

- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وُعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

- الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد المبلغ المدفوع الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.
- الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأة بالتزام الأداء.
- تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:
- (أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له استخدام بدلل للشركة وللشركة حق، واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- (ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- (ج) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء .
- بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.
- عندما تستوفي الشركة التزامًا بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشئ أصلًا مبني على العقد على المبلغ الذي تم الحصول عليها من الأداء . عندما يتجاوز المبلغ المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (التزام عقد).
- تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه احتمال بتدفق منافع اقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسبًا.
- توزيعات الأرباح
يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في تلقي تلك التوزيعات.
- تحقق الإيراد
إيرادات بيع الطاقة الشمسية
يتم احتساب الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مقابل الخدمات المقدمة في السياق العادي للنشاط.
يتم تسجيل مبيعات الطاقة كإيرادات في وقت تسليمها إلى العميل، وهي اللحظة التي يتم فيها الوفاء بالتزامات الأداء مع المبالغ التي تم التزود بها خلال السنة.
هذا ويتم الاعتراف بالإيرادات وفقاً للطاقة الفعلية المنتجة وبموجب محاضر معتمدة من الطرفين (الشركة وشركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء).

٣-٣٣ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- الفوائد الدائنة
 - الفوائد المدينة
 - توزيعات أرباح
 - صافي ربح أو خسارة استبعاد الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
 - صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 - أرباح أو خسائر فروق عملة الأجنبي والالتزامات المالية
 - خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر في تاريخ نشأة الحق في استلام تلك التوزيعات.

٤-٣٣ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس السنة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

أ- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في السنة الحالية والسنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه السنة فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصة للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

ب- الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- الاعتراف الأولي بالشهرة.
- أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
 - (١) ليست تجميع الأعمال.
 - (٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدي الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح أن مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر. عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. لا يتم عمل مقاصد للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

ج- المساهمة التكافلية في منظومة التأمين الصحي الشامل:

تقوم المساهمة التكافلية على مبدأ التكافل الاجتماعي لتغطية علاج جميع المواطنين في جمهورية مصر العربية طبقاً لما ورد بالبند (تاسعا) من المادة (٤٠) لقانون التأمين الصحي الشامل رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ والذي ينص على ان المساهمة التكافلية تكون بواقع (٢٥.٠٠٠) (اثنين ونصف من الالف) من جملة الإيرادات السنوية للمنشآت الفردية وللشركات ايا كانت طبيعتها او النظام القانوني الخاضعة له ، و الهيئات العامة الاقتصادية و لا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق احكام قانون الضريبة على الدخل ، ويتم تحصيلها وفقا للظوابط و الاجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٥-٣٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبند مستقل (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الرأسمالية الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على إقتناء الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

ج- الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. و لا يتم إهلاك الأراضي.

وتقوم الادارة بصفة دورية بمراجعة القيم التخريدية لكافة أنواع الأصول الثابتة وأعمارها وحالتها الإنتاجية للتأكد من أنها تعكس أفضل تقدير لها في حينه.

وفيما يلي بيانا بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات
محطة الطاقة الشمسية و تجهيزاتها	١٥ - ٢٥
عدد وأدوات	٢
أثاث و معدات مكاتب	٤
أجهزة الحاسب الالى	٤

د- المشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

هـ- الإستثمار العقاري تحت التطوير

يتمثل الإستثمار العقاري تحت التطوير في قيمة الأراضي وكافة التكاليف التي تم إنفاقها علي مشروع ضم قطع الأراضي لتصبح قطعة أرض واحدة ويتم الاعتراف بالإستثمار العقاري تحت التطوير بالتكلفة التي تتضمن كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل الإستثمار العقاري تحت التطوير إلى الإستثمار العقاري عندما يتم الانتهاء منه ويكون متاحاً للاستخدام.

و- الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر. يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.

وفيما يلي بيان الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات
مباني استثمار عقارى	٢٠

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

٦-٣٣ عقود التأجير

يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار، والهدف هو ضمان أن يقدم المستأجرون والمؤجرون معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن تلك المعاملات. تعطي هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية المجمعة لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. يتم عند نشأة العقد تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحول الحق في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن: مقابل عوض. ويتم تحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها السنة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنباً إلى جنب مع كل من:

(أ) الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

(ب) الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

١-٦-٣٣ معاملات البيع وإعادة الاستئجار

إذا قام البائع المستأجر (بتحويل أصل لمنشأة أخرى) المشتري المؤجر (وأعادت استئجار هذا الأصل مرة أخرى من المشتري المؤجر، فيجب على كل من البائع المستأجر والمشتري المؤجر المحاسبة عن عقد التحويل وعقد التأجير وفقاً لما يلي:

تقييم ما إذا كانت عملية تحويل الأصول هي عملية بيع

تقوم الشركة بتطبيق المتطلبات اللازمة لتحديد متى يتم استيفاء التزام الأداء في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) " الإيرادات من العقود مع العملاء " لتحديد ما إذا كان تحويل الأصل يتم المحاسبة عنه على أنه عملية بيع لهذا الأصل.

تحويل الأصل يمثل عملية بيع

إذا استوفت عملية تحويل الأصل بواسطة البائع المستأجر المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيرادات من عقود العملاء " للمحاسبة عنها على أنها عملية بيع للأصل:

يجب على البائع المستأجر قياس أصل "حق الانتفاع" الناتج من إعادة الاستئجار بالجزء من القيمة الدفترية السابقة للأصل المتعلق بحق الانتفاع الذي تم الإبقاء عليه بواسطة البائع المستأجر. وبناءً عليه، يجب على البائع المستأجر أن يعترف فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة متعلقة بالحقوق المحولة للمؤجر المشتري.

يجب على المشتري المؤجر المحاسبة عن شراء الأصل بتطبيق المعايير المنطبقة عليه، والمحاسبة عن عقد التأجير بتطبيق متطلبات محاسبة المؤجر في هذا المعيار.

إذا كانت القيمة العادلة لمقابل بيع الأصل لا تساوي القيمة العادلة للأصل، أو إذا كانت دفعات الإيجار ليست وفقاً لأسعار السوق، فيجب على المنشأة إجراء التعديلات الآتية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة:

أ- يجب المحاسبة عن أي نقص عن شروط السوق بمطابقة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار.

ويجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمطابقة تمويل إضافي مقدم بواسطة المشتري المؤجر للبائع المستأجر.

يجب على المنشأة قياس أي تعديل يحتمل طلبه على أساس ما يمكن تحديده بسهولة لما يلي:

الفرق بين القيمة العادلة لمقابل البيع والقيمة العادلة للأصل.

الفرق بين القيمة الحالية للدفعات التعاقدية لعقد التأجير والقيمة الحالية لدفعات الإيجار بأسعار السوق.

تحويل الأصل ليس عملية بيع

إذا لم يستوفي تحويل الأصل من قبل البائع المستأجر متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيرادات من العقود مع العملاء" للمحاسبة عنه باعتباره عملية بيع للأصل:

يجب على البائع المستأجر الاستمرار في الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليه الاعتراف بالتزام مالي يساوي متحصلات التحويل. ويجب عليه المحاسبة عن الالتزام المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية".

لا يجوز للمشتري المؤجر الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليه الاعتراف بأصل مالي يساوي متحصلات التحويل. يجب عليه المحاسبة عن الأصل المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية".

التعامل بصفة المؤجر

٢-٦-٣٣

عند إنشاء أو تعديل العقد الذي يحتوي على عنصر الإيجار، تقوم الشركة بتوزيع المقابل في العقد لكل عناصر الإيجار على حده على أساس أسعارها النسبية بشكل مستقل. لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل لما إذا كان الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. وفي هذه الحالة، فإن الإيجار هو عقد إيجار تمويلي. إذا لم يكن كذلك، فهو إيجار تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تأخذ الشركة في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان الإيجار هو للجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل. تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات الإيجار المستلمة من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل بطريقة القسط الثابت خلال مدة العقد.

٧-٣٣ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لجميع الأصول المالية والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

الأصول المالية

يتطلب المعيار الجديد من الشركة تقييم تصنيف الأصول المالية في قوائمها المالية وفقاً لخصائص التدفق النقدي للأصول المالية ونموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة لفئة معينة من الأصول المالية.

تصنيف الأصول المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أ- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

ب- يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا أستوفى الشروط التالية:-

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وايضا بيع الأصل في المستقبل،
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

ج- يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

القياس اللاحق

تتطبق السياسة المحاسبية التالية علي القياس اللاحق للأصول المالية:

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	تقاس هذه الأصول لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية وتكون معرضة للاضمحلال ويتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إثبات واستبعاد او اضمحلال الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة.
الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات الدين)	يتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والأرباح والخسائر من صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بالتغيير في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر (حقوق الملكية). عند الاستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتركمة في حقوق الملكية إلى قائمة الربح أوالخسارة.
الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات حقوق ملكية)	تقاس هذه الأصول لاحقا بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كدخل ضمن الأرباح والخسائر . يتم اثبات أي ربح او خسارة من الغاء او اثبات الاستثمار في الدخل الشامل الآخر (حقوق الملكية) ولا يجوز إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة.
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تقاس هذه الأصول لاحقا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك التغيير في القيمة العادلة وإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في السنة التي تقوم فيها الشركة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الأصول المالية.

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على التدفقات نقدية من الأصل.
 - قيام الشركة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل التزامًا بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
- (أ) قيام الشركة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
- (ب) عدم قيام الشركة بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

٨-٣٣ الإضمحلال

يتطلب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة من الشركة الاعتراف بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها على جميع الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة (بما في ذلك، على سبيل المثال، "العملاء")، وكذلك أدوات الدين المصنفة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (على سبيل المثال، السندات الحكومية المحتفظ بها لأغراض السيولة) والأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على القروض والأصول المالية الأخرى ذات نوع الدين المقاسة بالتكلفة المستهلكة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأصول العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .

لم يعد إثبات الخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد الشركة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة، وبدلاً من ذلك، تأخذ الشركة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة. وعند تطبيق منهج النظرة التطلعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") وفي هذه الحالة يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر .
- الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢") وفي هذه الحالة يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي.

("المرحلة ٣") تغطي الأصول المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض يجب على المنشأة، في كل تاريخ تقرير مالي، أن تقيس خسارة الإضمحلال للأداة المالية بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" المرحلة ١ بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" المرحلة ٢ و "المرحلة ٣". يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

عرض الإضمحلال

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المستهلكة من القيمة الدفترية الإجمالية للأصول. يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالأصول المالية بشكل منفصل في قائمة الدخل.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء والأرصدة المدينة التجارية الأخرى.

تطبق الشركة المنهج المبسط الوارد في المعيار بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر ومثال على الوسيلة العملية هو حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة من المبالغ مستحقة التحصيل من المدينين التجاريين باستخدام مصفوفة المخصص. وتستخدم المنشأة خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر من الأصول المالية بحسب الملائم.

الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المستهلكة

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الأرصدة المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه السنة. تُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الأرصدة المدينة. يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. ووفقاً لما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد أصل المبلغ والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

تستخدم الشركة نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الاضمحلال. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحله زمنية معينة. إن الهيكل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامه لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المستهلكة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

سيناريوهات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي:

تقوم الشركة بإدراج عوامل اقتصادية كلية مثل (الباج المحلي الإجمالي) لوضع سيناريوهات متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام السيناريوهات الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام سيناريوهات متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لسيناريوهات الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات.

تعريف التعثر في السداد:

في السياق السابق، تعتبر الشركة أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل دون قيام الشركة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت الشركة تحتفظ به)

- عندما يكون العميل متأخر عن السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل. يتم شطب الأرصده المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى الشركة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل.

المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم الشركة بإثبات مخصص محدد مقابل الأرصدة المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر الشركة أن المدين ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

الالتزامات المالية

يتم الإثبات الأولي لجميع الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشمل الإلتزامات المالية الخاصة بالشركة بشكل رئيسي على الأرصدة الدائنة التجارية والأخرى والتسهيلات.

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف وفقاً للمعيار المصري

بالتكلفة المستهلكة

بالتكلفة المستهلكة

بالتكلفة المستهلكة

بالتكلفة المستهلكة

الإلتزامات المالية

أرصده دائنة تجارية

مصروفات مستحقة والإلتزامات متداولة أخرى

قروض (إن وجدت)

مستحق لأطراف ذات علاقة

التوقف عن الإثبات

تتوقف الشركة عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

عمليات تعديل الأصول المالية والإلتزامات المالية

الأصول المالية

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري الشركة تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية الأصلية وإثبات أصول مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للأصول المعدلة المقيدة بالتكلفة المستهلكة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصول المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الدخل.

الإلتزامات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات إلتزامات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للإلتزامات المالية التي يتم تمييزها والإلتزامات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الدخل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول المالية والإلتزامات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي والمعدة لغرض خاص عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الأصول وتسوية الإلتزامات في آن واحد.

٩-٣٣ رأس المال

١- الأسهم العادية

تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الاسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية. ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

٢- إعادة شراء وإعادة اصدار الاسهم العادية (أسهم خزينة):

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية. الاسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصومة من حقوق الملكية. عند بيع او إعادة اصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض او العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الاصدار.

١٠-٣٣ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة منصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

وتقوم ادارة الشركة بمراجعة وفحص تلك المخصصات سنوياً وقت إعداد المركز المالي وتسويتها لتعكس أفضل موقف.

١١-٣٣ عملاء وأوراق قبض ومدينون وأرصدة مدينة أخرى

يتم إدراج عملاء وأوراق قبض وأرصدة المدينة الأخرى كأصول متداولة إلا إذا كان تاريخ استحقاقها وفقاً للارتباط التعاقدى أكثر من ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية. في هذه الحالة يتم إدراجها ضمن الأصول طويلة الأجل بقائمة المركز المالي، ويتم القياس الأولي لها بالقيمة العادلة مضافاً إليها التكلفة المباشرة للمعاملة، ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي مخصوماً منها أي خسائر اضمحلال في قيمتها.

١٢-٣٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع قصيرة الأجل والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء وكذا أرصدة البنوك - سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكماً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١٣-٣٣ موردون وأوراق دفع ودائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الموردون والدائنون الآخرون والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة متضمنة منها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعال.

١٤-٣٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية ومصروفات البيع والتوزيع مع تحميلها على قائمة الدخل وفقاً لمبدأ الاستحقاق في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات وتقوم الشركة بتبويب المصروفات الخاصة بها على أساس التبويب الوظيفي لكل نوع من المصروفات.

١٥-٣٣ إستثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق (أذون خزانة)

يتم الاعتراف الأولي بإستثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة مضافة إليها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي.

١٦-٣٣ طريقة معدل الفائدة الفعلي

تستخدم طريقة معدل الفائدة الفعلي لحساب التكلفة المستهلكة للأصول المالية التي تمثل أدوات دين وتوزيع العائد على الفترات المتعلقة بها. ومعدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم على أساسه خصم المتحصلات النقدية المستقبلية (والتي تتضمن كافة الاتعاب والمدفوعات أو المقبوضات بين أطراف العقد والتي تعتبر جزء من معدل الفائدة الفعلي كما تتضمن تكلفة المعاملة وأية علاوات أخرى) وذلك على مدار العمر المقدر للأصول المالية أو أى فترة مناسبة أقل. ويتم الاعتراف بالعائد على كافة أدوات الدين على أساس معدل الفائدة الفعلي فيما عدا ما هو مبوب منها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حيث يدخل العائد عليها ضمن صافي التغير في قيمتها العادلة.

١٧-٣٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً لنظام الشركة الأساسي ومتطلبات قانون الشركات يتم تجنب ٥٪ من صافي الأرباح السنوية لتكوين احتياطي قانوني ويتم التوقف عن التحويل إلى الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠ ٪ من رأس مال الشركة المصدر وهذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع، ولكن يمكن استخدامه في تغطية خسائر الشركة أو في زيادة رأس المال. وإذا انخفض الاحتياطي عن ٥٠٪ من رأس المال المصدر، تعين على الشركة معاودة تدعيم الاحتياطي بتجنب ٥٪ من صافي أرباحها السنوية حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر. هذا ويتم إثبات التحويل للاحتياطي القانوني في السنة المالية التي اعتمدت فيها الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة هذا التدعيم.

١٨-٣٣ حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من توزيعات الأرباح النقدية كحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد عن مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة. ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق المساهمين وكمال التزام عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة. هذا ولا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

١٩-٣٣ سياسة وأهداف وأساليب إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط. ويتولى مجلس الإدارة متابعة العائد على رأس المال والذي حددته الشركة بأنه صافي إيرادات النشاط مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين. لا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال السنة. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية

٢٠-٣٣ إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية:

* خطر الائتمان * خطر السيولة * خطر السوق

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية ضمن الإيضاحات المتضمنة في هذه القوائم المالية.

يتولى مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات.

وتهدف الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءة ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

٣٣-٢٠-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم مقدرة العملاء أو الأطراف ذوي العلاقة الممنوح لهم الائتمان على سداد المبالغ المستحقة عليهم، هذا وتقوم الشركة بمنح الائتمان للعملاء من ذوي السمعة الجيدة وذلك طبقاً لسياسة الشركة الائتمانية وتعمل إدارة الشركة دائماً على الحصول على الضمانات الكافية من العملاء، وهذا الخطر محدود جداً حيث ان نشاط قطاع الاستثمار العقاري الرئيسى والفعلية لم يبدأ بعد.

-العملاء والمدينون الآخرون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة أساسية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عمل، إن الخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالنشاط لها تأثير أقل على خطر الائتمان.

-النقدية وما في حكمها

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها - عدا النقدية بالصندوق - والودائع المالية في عدم توافر السيولة لدى الطرف الآخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المتفق عليها نتيجة نقص السيولة لديه، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة ملائمة ائتمانية عالية ومستقرة.

٣٣-٢٠-٢ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها دائماً سيولة كافية مقابلة بالتزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرية بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف العادية الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٣٣-٢٠-٣ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد علماً بأن هذا الخطر يعتبر محدوداً حيث أن قيمة أدوات حقوق الملكية المستثمر بها والمعرضة لهذا الخطر لا تعد ذات أهمية نسبية من وجهة نظر الإدارة.

٣٣-٢٠-٤ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة بإستخدام الطريقة غير المباشرة.

٣٤-الموقف الضريبي للمجموعة

١-٣٤ الموقف الضريبي (شركة تنمية للإستثمار العقاري)

- ضريبة شركات الأموال

تخضع الشركة لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

ضريبة كسب العمل

تقوم الشركة بسداد ضريبة كسب العمل في المواعيد القانونية.

- ضريبة القيمة المضافة

قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة في أكتوبر ٢٠٢٢، وتقوم بتقديم الاقرارات الشهرية في موعدها.

- الضريبة العقارية

لا توجد مطالبات بضرائب عقارية على الشركة حتى تاريخه.

٢-٣٤ الموقف الضريبي (شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية)

ضريبة شركات الأموال:

- تم فحص الشركة حتي عام ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتقوم بتقديم الاقرارات الشهرية في موعدها.

ضريبة كسب العمل:

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦.

الضريبة على القيمة المضافة:

- الشركة معفاة من ضريبة القيمة المضافة وفقا للبند ٢٢ من قائمة السلع والخدمات المعفاة والمرفق بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦، كما تم اصدار نموذج ٨ من مصلحة الضرائب يفيد اعفاء الشركة من القيمة المضافة.

٣٥-الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير أو من الغير ضد الشركة في حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٣٦- أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض الليلة واحدة بواقع ١٠٠ نقطة أساس، لينخفضا إلى ١٩.٠٠٪ و ٢٠.٠٠٪ على التوالي، كما انخفض سعر العملية الرئيسية للبنك المركزي وسعر الائتمان والخصم إلى ١٩.٥٠٪، ثم قررت اللجنة في اجتماعها بتاريخ ٢ أبريل ٢٠٢٦ الإبقاء على تلك الأسعار دون تغيير.